



28.05.2020

Asia/7

§ 76

Kampin perhekeskuksen uusien toimitilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-003256 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kampin perhekeskuksen toiminnallisen muutostyön 29.4.2020 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 907 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3,725 miljoonaa euroa kustannustasossa 3/2020, ehdolla että sosiaali- ja terveystoimialan lautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnitellua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Raija Orjala, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38590
raija.orjala(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 20200429 Kampin perhekeskus tase+hasu
- 2 20200429 Kampin perhekeskus tase+hasu liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kampin perhekeskus on sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkko-suunnitelmassa vuoteen 2030 esitetyn toimintamallin mukainen perhekeskus. Perhekeskus kokoaa samaan palvelupisteeseen lasten ja perheiden palveluja, ehkäisevistä palveluista erityispalveluihin. Näin turvataan perheelle kokonaisvaltainen ja heidän tarpeensa mukainen tuki eri ammattilaisten avulla. Lisäksi perhekeskukseen jalkautuu työntekijöitä muista palvelukeskuksista asiakkaan tarpeen mukaan.

Kampin perhekeskuksen toimitilat keskitetään Malminkadun virastotalon rakennukseen, jossa toimii nykyisin Eteläisen sosiaalikeskuksen tiloja. Rakennus sijaitsee Kampin metroaseman välittömässä läheisyydessä osoitteessa Malminkatu 3 F, 00100 Helsinki. (Kaupunginosa 4 Kamppi, kortteli 179 tontti 11. Pysyvä rakennustunnus RATU 941)

Sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevissa tiloissa, laajuudeltaan yhteensä noin 2 485 htm², tehdään toiminnallisia muutostöitä suunnitelmien mukaan, joissa huomioidaan uuden konseptin ja toimintamallin edellyttämät tilaratkaisut ja tilojen yhteiskäyttö sekä tilankäytön tehostaminen.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma, joka koskee perhekeskuksen tilojen toiminnallisia muutostöitä, on laadittu kaupunkiympäristön tarve- ja hankesuunnittelu ja sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelujen yhteistyönä. Tarveselvitys on hyväksyttävänä ja hankesuunnitelma on lausunolla sosiaali- ja terveystoimen lautakunnassa.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat liitteenä nro 1 sekä edelliseen liittyvät tekniset asiakirjat ovat nähtävinä Kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta-palvelussa.

Esittelijän perustelut

Aiemmat päätökset

Tarvekuvaus ”Kampin perhekeskus, toiminnallinen muutostyö, päivätty 31.10.2019” hyväksyttiin 10.12.2019 sosiaali- ja terveystoimialan tilahankejohtoryhmässä.

Sosiaali- ja terveystoimen johtoryhmä on hyväksynyt Kampin perhekeskuksen tarveselvitys- ja hankesuunnitelman 20.4.2020.

Perhekeskus

Helsingin sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkoa uudistetaan 7.10.2014 (347 §) päätettyjen periaatelinjausten ja toteuttamismallien mukaisesti. Helsingissä tulee olemaan viisi terveys- ja hyvinvointikes-



kusta, jotka sijaitsevat palvelualueillaan keskeisissä liikenteellisissä solmukohtissa.

Perhekeskukseen (PK) kootaan samaan toimintapisteeseen ehkäiseviä ja korjaavia lasten ja perheiden palveluja kokonaisvaltaisen tuen tarjoamiseksi. Perhekeskuksen toimintoja ovat äitiys- ja lastenneuvola, suun terveydenhoito, puhe-, fysio- ja toimintaterapia, lapsiperheiden kotipalvelu, neuvolan psykologipalvelut ja lapsiperheiden sosiaaliohjaus sekä tarvittaessa muista keskuksista jalkautuvia palveluja.

Malminkadun virastotalo / KOY Helsingin Malminkatu 3

KOY Helsingin Malminkatu 3:n rakennuskokonaisuuteen kuuluu Eteläisen sosiaalikeskuksen toimitilojen lisäksi Kampin liikuntakeskus ja Kampin palvelukeskus. Kaupungin omistusosuus kiinteistössä on 84 %. Rakennus on pääosin betonielementtijulkisivuinen betonirunkoinen liike- ja toimistotalo, joka on valmistunut vuonna 1986. Rakennuksen osassa, jossa F porrassijainta, on kaksi kellarikerrosta ja neljä varsinaista kerrosta sekä katolla IV-konehuone. Liikkumis- ja toimintaesteisille järjestetään pysäköintipaikka kadun varteen ja saattoliikenne on mahdollista keskuksen pääoven eteen.

Suunnitellut muutostyöt ovat sisäpuolisia muutostöitä. Muutoksille haetaan asianmukaiset luvat kiinteistöyhtiöltä ja rakennusluvut, mikäli valvontaviranomainen niitä edellyttää.

Toiminnallisen muutostyön hankesuunnitelma

Tiloissa tehdään uuden käytön vaatimia / hankesuunnitelman mukaisia toiminnallisia rakennus- ja taloteknisiä muutostöitä. Jokaisessa kerroksessa osa työhuoneista muutetaan taustatyöskentelytiloiksi ja/tai ryhmätiloiksi.

Muutettavissa tiloissa parannetaan ääneneristystä ja äänenvaimennusta sekä sähkö- ja iv-varustusta käytön vaatimusten mukaisesti. Turvateknisiä järjestelmiä päivitetään ja ne laajennetaan kattamaan kaikki tilat.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen laajuustiedot:

Bruttoala 2 907 brm², huoneistoala 2 485 htm², hyötyala 1 741 hym², tilavuus 10 318 m³.

Rakentamiskustannukset (kausi 3/2020; RI 104,4; THI 197,8):



Kokonaisuudessaan yhteensä 3,725 miljoonaa euroa (alv. 0 %), noin 1 281 euroa/brm², jotka koostuvat toteutettavien muutostöiden kustannuksista.

Vuokravaikutus

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty uusi sisäinen vuokra on noin 46 587 euroa/kk ja noin 559 048 euroa/vuosi. Vuokra on noin 23,99 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 18,3 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 5,69 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on nykyisen vuokrasopimuksen mukainen 1 941 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilojen nykyinen vuokra on 30 874 euroa/kk ja 370 492 euroa/vuosi. Vuokra on 15,90 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 10,21 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 5,69 euroa/htm²/kk.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2025 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 1 miljoonaa euroa vuosille 2020 - 2021.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 3,725 miljoonan euron rahoitustarve huomioidaan seuraavasti:

Vuoden 2020 investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista ja vuoden 2021 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, lääkintälaitteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, sairaalalalusteisiin, opastukseen ja sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut yhteensä 700 000 euroa vuonna 2021.

ATK-hankintoihin sosiaali- ja terveystoimi on varannut 300 000 euroa vuonna 2021.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.



Aikataulu ja toteutus

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Hanke- ja toteutussuunnittelu 1/2020 - 6/2020, rakentaminen
9/2020 - 7/2021, tilojen luovutus Sotelle 8/2021 ja käyttöönotto
8 - 9/2021.

Kaupungin osakeomistus KOY Helsingin Malminkatu 3 keskinäisessä
kiinteistöosakeyhtiössä on 84 % ja Malminkadun Pysäköinti Oy:n 16 %.

Helsingin kaupungin osuuden omistaa kaupunkiympäristön toimiala.
Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kaupun-
kiympäristön toimiala vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimelle.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Raija Orjala, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38590
raija.orjala(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 20200429 Kampin perhekeskus tase+hasu
- 20200429 Kampin perhekeskus tase+hasu liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala
Rakennetun omaisuuden hallinta

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 19.05.2020 § 74